



LANDKREIS
HAVELLAND
Der Landrat

LANDKREIS HAVELLAND | Platz der Freiheit 1 | 14712 Rathenow

Dienststelle Nauen
Dezernat/Amt Dez. IV / untere Bauaufsichtsbehörde
Bauleitplanung
Auskunft erteilt Herr Büttner

Herrn Dipl.-Ing. (FH) H. Roßmann
Dorfstraße 30
14715 Seeblick OT Wassersuppe

Waldemardamm 3
Zimmer E 30
14641 Nauen
Telefon 03321/403-6162
Fax 03321/403-6139
***E-Mail Martin.Buettner@havelland.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen/Aktenzeichen 63.3-01134-24
(Bitte stets angeben)
Datum 27.05.2024

B-Plan "Gartenwegsiedlung Ergänzung" der Gemeinde Paulinenaue (Vorentwurf, Stand: Juli 2023)

Grundstück: Paulinenaue, Paulinenaue, Gartenweg
Gemarkung: Paulinenaue
Flur: 1
Flurstück: 74

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Roßmann,

folgende fachlich betroffene Fachämter wurden mit den Planunterlagen beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Da sich das Plangebiet innerhalb des LSG „Westhavelland“ befindet, ist eine Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich, die bisher nicht in Aussicht gestellt wird.

Ohne die landschaftsschutzrechtliche Zustimmung kann die bestehende Normenkollision nicht beseitigt und kein rechtmäßiger B-Plan beschlossen werden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
Hinweise zu den Festsetzungen



Sprechzeiten
Montag geschlossen
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr
Freitag geschlossen

Konto der Kreiskasse
MBS in Potsdam
IBAN DE33 1605 0000 3861 0148 30
BIC WELADED1PMB

***Diese E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

www.havelland.de

Nr. 4.6: Die Festsetzung ist nicht erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 4: „private Grünflächen“ wurden nicht festgesetzt.

Die Rechtsgrundlagen sind in der aktuell gültigen Fassung aufzuführen.

Hinweise zur Begründung

Regionalplanung (Punkt 2.2): Konkretere Aussagen zum Stand der Regionalplanung sind zu ergänzen.

Vereinbarkeit mit dem FNP (Punkt 2.3): Die Aussage trifft nicht zu. Im FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungskonzept (Punkt 4): Wenn hier gemäß mehrmaliger Aussage in der Begründung lediglich Wohnnutzung entwickelt werden soll, stellt ein B-Plan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem nur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden, nicht das zutreffende Planinstrument dar, da auch ein weites Spektrum an diversen anderen Nutzungen zulässig wäre. Geeignet wäre z.B. die Aufstellung eines VB-Plans.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Punkt 6): Die Aussage trifft nicht zu.

Untere Naturschutzbehörde

Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs. 3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Im vorliegenden Fall ergibt sich demnach eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum Planentwurf äußert sich die untere Naturschutzbehörde wie folgt:

Schutzgebiete:

Dem Kapitel 2.5 ist zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb des Naturparkes „Westhavelland“, ansonsten jedoch in keinem weiteren Schutzgebiet liegt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergeht der Hinweis, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb des Naturparkes „Westhavelland“ befindet. Es liegt jedoch vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ (vgl. Anhang 1 – LSG-Grenze Paulinenaue).

Die Regelungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (LSG-VO) bleiben von dem Bauleitplan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72 Abs. 1 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)). Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig. Die Lage eines Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs eines Bauleitplans ändert daran nichts.

Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen das Bauverbot, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Die Gemeinde muss daher absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen.

Laut Vorentwurf soll durch den Bebauungsplan die Errichtung von Einfamilienhäusern oder eines Doppelhauses ermöglicht werden.

Nach dem Zuständigkeitserlass des MLUL vom 22.09.2017 prüft die untere Naturschutzbehörde gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 NatSchZustV, ob ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1. vorliegt. Der vorliegende Bauleitplan kann gemäß dem Erlass des MLUL vom 22.09.2017 der Fallkonstellation nach Punkt 2.1 zugeordnet werden, wenn er vorhabenkonkret nur ein Einzelvorhaben vorbereiten soll und kleiner als 5 ha ist (vgl. Anlage 2 zum Erlass, Buchstabe A). Es ergibt sich demnach die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Zum Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO gehört die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere durch den Schutz der Böden vor Überbauung, Degradierung, Abbau und Erosion, sowie die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft.

Zu den gemäß LSG-VO unter genehmigungsvorbehalt stehenden Handlungen gehört es u. a., die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO).

Die Errichtung von baulichen Anlagen gehört zu den Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 LSG-VO).

Im Falle des vorliegenden Vorhabens prüft die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB), ob die Voraussetzungen einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung nach der LSG-VO oder naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben sind.

Gemäß § 4 Abs. 3 LSG-VO kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.

Die Planung würde eine bauliche Entwicklung und damit verbundene Bodenversiegelung innerhalb des LSG ermöglichen. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung ist einzuschätzen, dass das beabsichtigte Vorhaben dem Schutzzweck nicht nur unerheblich zuwiderläuft. Zusätzlich würde das Vorhaben eine Vorbildfunktion entfalten und somit gegebenenfalls weitere Versiegelungen im Landschaftsschutzgebiet nach sich ziehen. Es besteht demnach ein Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-VO.

Aus den genannten Gründen kann eine Genehmigung nach § 4 der LSG-VO nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu prüfen ist demnach, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG gegeben sind. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Die vorliegende Planung ist nicht aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses notwendig. Als öffentliche Interesse kommen alle Belange in Betracht, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Eine Rechtfertigung für die Zustimmung zu Vorhaben privater Personen kommt nur in Betracht, soweit diese zugleich auch gewichtigen öffentlichen Interessen dienen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Eine Inanspruchnahme der Schutzgebietsfläche käme nur dann in Betracht, wenn zumutbare Alternativen zum Standort fehlen. Alternativen sind Planungen, mit denen die gleichen Ziele, wie mit dem vorgelegten Plan erreicht werden können.

Da im Gemeindegebiet unbebaute Flächen außerhalb vom LSG vorhanden sind, stehen Alternativen in räumlicher Nähe zur Verfügung.

Eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG kann ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis:

Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme erfolgen keine weiteren Ausführungen zu den Themenbereichen Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzrecht.

Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, wenn nachfolgender Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung beachtet wird:

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände (2 m bis 3 m unter Geländeoberkante nach der Auskunftsplattform Brandenburg) in Paulinenaue nördlich der Bahnstrecke sollte die schadlose Versickerung von nicht belasteten Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorzugsweise über die Fläche oder Mulden erfolgen.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Einwände oder Bedenken.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Untere Denkmalschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben aus Sicht des Denkmalschutzes.

Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst, SG Brandschutz

Gegen den Planvorentwurf bestehen aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken, wenn zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit insbesondere nachfolgende Hinweise im B-Plan bzw. bei der späteren Ausführungsplanung beachtet werden:

1. Bei Zu- und Durchfahrten zum B-Plangebiet bzw. inneren Fahrwegen zu baulichen Anlagen im B-Plangebiet, muss die lichte Breite mindestens 3,50 m breit sein und eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m betragen. Zu- und Durchfahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; DIN 14090).
2. Bei neu zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gartenweg) entfernt liegen, sind Zufahrten herzustellen, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Bei der verkehrlichen Erschließung und der Errichtung von Straßen o.ä. ist eine entsprechende Wendemöglichkeit, z.B. ein Wendehammer, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen (§§ 5 (1) u. 14 BbgBO, M-RL über Flächen für die Feuerwehr, DIN 14090).
3. Für das B-Plangebiet (als Wohngebiet) ist unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405, besonders für den Objektschutz, im Rahmen der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (LWV) eine Löschwassermenge von mindestens **800 l/min (48 m³/h)** für die Dauer von mindesten 2 Stunden durch den Vorhabenträger bereit zu stellen. Ein entsprechender Nachweis ist der Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme und Bestätigung vorzulegen (§ 14 BbgBO; Arb.-Blatt W 405 des DVGW).
4. Wird die geforderte Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min (48 m³/h) durch bereits vorhandene Entnahmestellen nicht erreicht, ist der fehlende Löschwasserbedarf aus anderen Löschwasserentnahmestellen bereit zu stellen, die nicht weiter als 300 m von den baulichen Anlagen (Wohngebäude) im B-Plangebiet entfernt sein dürfen.

Löschwasserentnahmestellen können sein:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Büttner

Anlage (Karte mit Grenze des LSG)

